



## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUS

Päivämäärä 12.12.2017

### 1 TODISTUKSEN KOHDE

Yhtiön nimi	As. Oy Porvoon Ulrikankulma - Kaivokatu 14	Y-tunnus	2325913-8
Yhtiön rekisteröimispäivä	15.04.2010	Voimassa olevan yhtiöjärjestyksen pvm	05.12.2011
Huoneisto	A 11	Kiinteistön sijaintipaikan osoite	Lukiokatu 11, 06100 PORVOO
Osakkeiden numerot	680-705	Osakkeiden lukumäärä	26

### 2 HUONEISTON TIEDOT

#### 2.1 Perustiedot

<b>2.1.1 Huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus</b> <input checked="" type="checkbox"/> Asuinhuoneisto <input type="checkbox"/> Toimistohuoneisto <input type="checkbox"/> Muu, mikä _____ Mahdollisesti poikkeava voimassaolevan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus	<b>2.1.3 Huoneiston pinta-ala</b> Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala _____ 25,50 m <sup>2</sup> Huoneisto on tarkistusmitattu (SFS 5139) <input type="checkbox"/> kyllä <input checked="" type="checkbox"/> ei Tarkistusmitattu pinta-ala _____ m <sup>2</sup> Jyvitetty pinta-ala _____ m <sup>2</sup>
<b>2.1.2 Huoneiston sijainti</b> Tunnus A 11 Kerros 2 Muu sijaintitieto _____	<b>2.1.4 Yhtiöjärjestyksen mukainen huoneiden lukumäärä</b> Huoneistotyyppi _____
	<b>2.1.5 Muut osakkaan hallintaan kuuluvat tilat, pinta-ala ja sijainti</b> tupak+s+ph lasitettu parveke
	<b>2.1.6 Osakkaan ilmoittama huoneluku</b> _____

#### 2.2 Omistusta, hallintaa ja luovuttamista koskevat tiedot

<b>2.2.1 Omistustiedot</b> Osakeluetteloon merkityt omistajat, päivämäärä, omistusosuus ja lisätiedot	<b>2.2.2 Osakkeisiin tai huoneiston hallintaan kohdistuva käyttö- tai luovutusrajoitus</b>
	<b>2.2.3 Huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan</b> Hallitus on päättänyt yhtiökokouksen kutsumisesta koolle huoneiston ottamiseksi yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä Huoneisto on päätetty yhtiökokouksessa ottaa yhtiön hallintaan <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä - päivämäärä _____ - hallinnan kesto aika _____ Haltuunottoon liittyvät lisätiedot _____
	Yhtiö antanut huoneiston vuokralle <input checked="" type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä

## 2.3 Taloustiedot

Taulukkoon merkityt vastikkeet ovat arvonlisäverottomia.

2.3.1 Vastikkeet ja vastikeperusteet		
Vastikelaji	euroa/kk	Vastikeperuste
100 Hoitovastike, asunnot	109,2000	os.lkm
200 Rahoitusvastike 1, asunnot	254,6200	jm2
300 Vesimaksu	20,0000	hlö

Huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisävelvolliseksi  ei  kyllä

Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, yhtiölle tilittävään vastikkeeseen lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Mikäli huoneiston osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja huoneisto siirtyy muuhun kuin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, osakkeenomistajalle saattaa syntyä maksuvelvollisuus huoneiston osalta aiemmin tehtyjen alv-vähennysten vuoksi.

2.3.2 Velkaosuudet				
Huoneistoon kohdistuvat velkaosuudet yhtiön nostamista lainoista				
Lainan nimi	Jäljellä (euroa)	Päivämäärä	euroa/kk	Varainsiirtoveron alainen
Rahoituslaina (1)	40725,53	30.11.2017	254,62	Kyllä
<b>Velkaosuudet yhteensä:</b>	<b>40725,53 €</b>			

2.3.3 Osakkeenomistajan vastikevelka				
Saldo	_____ - euroa	_____ -	_____	, sisältää alv. <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Myyjän vastuu	_____ - euroa, ajalta ennen -	_____ -	_____	, sisältää alv. <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä
Yhteisvastuu	_____ - euroa, ajalta _____ -	_____ -	_____	, sisältää alv. <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/> kyllä

2.3.4 Selvitys yhtiön päättämistä nostamatta olevista lainoista, joiden osalta ei ole vielä tietoa	
<input type="checkbox"/>	näitä lainoja on, katso selvitys liitteenä ja kohta 3.3.2 yhtiön nostamattomat lainat
<input type="checkbox"/>	näitä lainoja ei ole

## 2.4 Muut huoneistoa koskevat tiedot

2.4.1 Yhtiön tiedossa olevan yhtiön tai osakkeenomistajan kunnossapitovastuuseen kuuluvat huomattavat viat ja puutteet	2.4.3	<b>Yhtiöjärjestysmääräykset ja yhtiökokouspäätökset koskien kunnossapitovastuuta tai osakkeenomistajan oikeudesta muutostyöhön</b>
	D1 rakennuksen osakkeen omistaja vastaa hallinnassaan olevan rakennuksen (D1) rakennusvaiheen jälkeisistä pitkävaikutteisista menoista yksin.	
2.4.2 Yhtiön tiedossa olevat huoneiston muutos- ja kunnossapitotyöt	2.4.4	<b>Asunto-osakeyhtiölaista poikkeavat sopimukset ja käytännöt</b>
2.4.5 Lisätiedot		
01.08.2012 havaittu kylpyhuoneessa kosteusvaurio.		

### 3 YHTIÖN TIEDOT

#### 3.1 Kiinteistö, rakennukset ja tilat

##### 3.1.1 Kiinteistö/kiinteistöt

Tontin hallintaperuste

oma  vuokra  Kiinteistötunnus 638-3-47-4 Tontin pinta-ala yht. 1890,00 m<sup>2</sup>

Muu

- vuokranantaja \_\_\_\_\_ - vuokrasuhde päättyy \_\_\_\_\_

- vuosivuokra (euroa) \_\_\_\_\_, sis. arvonalisäveron  ei  kyllä

- vuokratarkistusperuste \_\_\_\_\_

Tontin lunastusoikeus  yhtiöllä  osakkailla, lunastusoikeutta käytetty  ei  kyllä

osakehuoneistolla erilainen vastuu vuokran maksamisesta  ei  kyllä

Kiinteistön yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

##### 3.1.2 Rakennukset

Rakennusten lukumäärä	<u>4</u> kpl	Talotyyppi	<u>Erillispientalo, Kerros</u>
Kerrostien lukumäärä	<u>3</u> kpl	Käyttöönottovuodet	<u>1952, 2011</u>
Porrashuoneiden lukumäärä	<u>1</u> kpl	Rakennusten tilavuus	<u>8795,00</u> m <sup>3</sup>
		Rakennusten kerrosala	<u>1500,00</u> m <sup>2</sup>

Rakennuksen yhteisomistus, omistajien tiedot, ehdot ja hallinnonjakosopimuksen rekisteröinti

##### 3.1.3 Huoneistot, tilat ja autopaikat

<b>Asunnot</b>	<u>20</u> kpl	<u>1313,00</u> m <sup>2</sup>	, osakkeiden lukumäärä	<u>1316</u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>		
<b>Liikehuoneistot</b>	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>		
<b>Muut tilat</b>	<u>1</u> kpl	_____ m <sup>2</sup>	, osakkeiden lukumäärä	_____ kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	_____ m <sup>2</sup>		

Muut tilat info \_\_\_\_\_

##### Autopaikat

<b>Toteutetut autopaikat</b>	<u>18</u> kpl	, osakkeiden lukumäärä	<u>162</u> kpl
joista yhtiön hallinnassa	_____ kpl	Autotalli/-halli/-katospaikkoja	<u>18</u> kpl

Käytetyn rakennusoikeuden mukainen autopaikkavelvoite \_\_\_\_\_ kpl

Autopaikkojen jakamisesta on yhtiössä sovittu seuraavaa:

Taloyhtiöllä ei autopaikkoja hallinnassaan.

**Osakkeina yhteensä** 38 kpl 1637,00 m<sup>2</sup>, osakkeiden lukumäärä 1478 kpl

##### Osakkeenomistajien käyttöön varatut muut tilat

<input type="checkbox"/> säilytysullakko _____ kpl	<input type="checkbox"/> kylmäkellari _____ kpl	<input type="checkbox"/> sauna _____ kpl
<input type="checkbox"/> kerhuhuone _____ kpl	<input checked="" type="checkbox"/> mankeli _____ kpl	<input type="checkbox"/> askarteluhuone _____ kpl
<input checked="" type="checkbox"/> ulkoiluvälinevarasto _____ kpl	<input type="checkbox"/> pesutupa _____ kpl	<input checked="" type="checkbox"/> huoneistokohtaiset varastot
<input checked="" type="checkbox"/> väestönsuoja _____ kpl	<input type="checkbox"/> uima-allas _____ kpl	<input type="checkbox"/> _____
<input checked="" type="checkbox"/> muu säilytys _____ kpl		

## 3.2 Kiinteistön tekniset tiedot ja kunto

### 3.2.1 Kiinteistön tekniset tiedot

Pääasiallinen rakennusaine	Betoni		
Kattotyyppi	Harjakatto		
Katemateriaali	Peltikate		
Lämmitysjärjestelmä	Vesikeskuslämmitys		
Jäähdytysjärjestelmä			
Lämmönjakotapa	Kaukolämpö		
Ilmanvaihtojärjestelmä	Huoneistokohtainen ilmanvaihto	Hissit	-, 1 kpl
Antennijärjestelmä ja -tyyppi	Kaapelitelevisiojärjestelmä DVB-C (digitaalinen kaapeli)		
Kaapeliyhtiö	Sonera		
Tietoliikennejärjestelmät			
<input type="checkbox"/> Yhteinen laajakaista: tekniikka			maksiminopeus

### 3.2.2 Kiinteistön kunto

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitosuunnitelma  kyllä  ei

Hallituksen selvitys suoritetuista kunnossapito -ja muutostöistä valmistumisajankohtineen 2012-2013 pihan parannustyötä liukkauden torjumiseksi - 78 m<sup>2</sup> asfaltointi

Esitetty yhtiökokouksessa pvm

Liite

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeesta

Esitetty yhtiökokouksessa pvm

Liite

Yhtiössä suoritettavat kuntoarviot ja -tutkimukset tai muut selvitykset ja tiedot

2012 kylpyhuoneiden kosteuskartoitus (pintamittaus)

Yhtiön päättämät tai hallituksen ehdottamat korjaukset ja muutokset sekä yhtiökokouksen jälkeen ilmenneet korjaustarpeet, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa osakehuoneistojen käyttöön tai käyttökustannuksiin

Yhtiökokous 15.6.2017 päätti pihan laatan pinnoittamisesta (15000€)

### 3.3 Taloustiedot

3.3.1 Vastikkeet ja käyttökorvaukset		
Vastike- tai käyttökorvauslaji		euroa/vastikeyksikkö/aikayksikkö
Vastike	100 Hoitovastike, asunnot	4,2000 / os.lkm / kk
	100 Hoitovastike, työtila	2,1000 / os.lkm / kk
	114 Lämminvesivastike	5,1000 / kpl / kk
	115 Lämmitysvastike	20,0000 / kpl / kk
	120 Hoitovastike 2, asunnot	2,1000 / os.lkm / kk
	170 Hoitovastike, autotalli	4,2000 / ap.os.lkm / kk
	200 Rahoitusvastike 1 auto	11,2500 / ap.jm2 / kk
	200 Rahoitusvastike 1, asunnot	11,2500 / jm2 / kk
	200 Rahoitusvastike 1, asunnot	11,2500 / kpl / kk
Käyttökorvaus	300 Vesimaksu	20,0000 / hlö / kk
Vastikkeen suuruudesta ja maksutavasta päättävä elin		
Yhtiökokous		

3.3.2 Lainat, lainapäätökset ja luotolliset tilit							
Yhtiön ottamat lainat							
Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostetut lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.	Selite	
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset							
23.10.2017/28.12.2020	11970,00	tasalyhennys	Pihan laattaremontti (RL2)	12kk Euribor+1,20%		korjauslaina	
	3069,45	Kyllä					
15.06.2010/30.06.2032	2535000,00	tasalyhennys	Rahoituslaina (1)	12kk Euribor+0,90%	11,2500/jm2	rahoituslaina	
	526524,91	Kyllä					
Yhtiön päättämät nostamattomat lainat							
Lainan nostopäivä/ päättymispäivä	Nostamattomat lainat (euroa)	Lainatyyppi	Lainan nimi	Korko	Rahoitusvast./ vastikeyks.	Selite	Varainsiirtoveron alainen
Lainaosuuden maksamiseen ja takaisinmaksuun liittyvät rajoitukset							
Lainan saldot pankeittain / yhtiön luotolliset tilit							
Luotonantaja	Luoton määrä (euroa)	Kiinnitykset		3400000 euroa			
OP Itä-Uusimaa	529594,36						
I-U Op luot.sh.tili	20.000,00						

**3.3.3 Arvonlisäverovelvollisuus**

Yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi  ei  kokonaan  osittain \_\_\_\_\_ %

**3.3.4 Vakuutukset**

Vakuutusyhtiö	Vakuutuslaji
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia	Täysarvovakuutus

**3.4 Muut tiedot****3.4.1 Kiinteistöhuolto**

Huoltoliike  Päätoiminen talonmies  Sivutoiminen talonmies  Muu \_\_\_\_\_

Yhteyshenkilö Sollin vikailmoitusten vastaanotto	Yritys SOL Palvelut
Puhelin	Postiosoite
Sähköposti kiinteistohelp@sol.fi	

**3.4.2 Isännöinti ja hallinto**

<b>Isännöintiyhteisö</b> <input checked="" type="checkbox"/> Suomen Isännöintiliiton jäsen <input checked="" type="checkbox"/> ISA <input type="checkbox"/> Muu _____	<b>Päävastuullinen isännöitsijä</b> <input checked="" type="checkbox"/> IAT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, AIT <input type="checkbox"/> Ammatti-isännöitsijä, ITS <input checked="" type="checkbox"/> Muu ITS@TEK Tekninen isännöitsijä
---	---

Yritys Porvoo OP-Isännöintikeskus	Y-tunnus 0203458-9	Nimi Leino Janne
Postiosoite Lundinkatu 9, 06100 PORVOO	Puhelin 010 2563 146	
Puhelin: 010 256 3170	Sähköposti: janne.leino@op-isannointikeskus.fi	
Internetsivu: www.opkk.fi		

**Hallituksen puheenjohtaja**

Nimi	Postiosoite
Puhelin	Sähköposti

**3.4.3 Lunastuslauseke ja muut yhtiössä sovellettavat luovutusta koskevat rajoitukset**

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke  ei  kyllä

Lisätietoa lunastuksesta

Lunastusoikeus on  yhtiöllä  osakkailla  muulla, kenellä \_\_\_\_\_ Ei lunastusoikeutta.

Muut rajoitukset \_\_\_\_\_

Yhtiö on Hitas-yhtiö


**3.4.4 Valtion asuntolainoitus**Yhtiö on talokohtaisesti valtion asuntolainoittama Yhtiön huoneistojen hallintaan on myönnetty henkilökohtaista valtion asuntolainaa **3.4.5 Yhtiön osakekirjojen painaminen**Osakekirjat  
painettava  ei  kyllä, missä  
turvapäinossaAsunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä  
laitoksessa Huoneistosiseltemää ei ole  
muutettu 1.5.1972 jälkeen.**3.4.6 Lisätiedot****3.4.7 Selvitys seikoista, joilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön talouteen tai toimintaan****4 RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS**

- Kiinteistöllä on voimassaoleva energiatodistus.  Isännöitsijätodistuksen osana  
 Kiinteistöllä ei ole voimassaolevaa energiatodistusta.  erillisenä energiatodistuksena  
 pääsuunnittelijan laatima  
 energiakatselmoijan laatima

Viimeisimmät tiedossa olevat vuosikulutukset (lämmönkulutus lämmitystarvekorjattuna)

Vuosi	
Lämmönkulutus (kWh/m <sup>3</sup> /v) - kaukolämpö	
Lämmönkulutus (l/m <sup>3</sup> /v) - öljylämmitys	
Sähkön kulutus (kWh/m <sup>3</sup> /v) - kiinteistön yhteiset tilat	
Vedenkulutus (l/as/vrk)	

**5 TODISTUKSEN TILAAJAN JA ANTAJAN TIEDOT**

Todistuksen tilaaja	Yhtiön edustajan allekirjoitus
	
Kiinteistötoimisto Jutta Kaksonen	Nimenselvennys Janne Leino

## 6 LIITTEET

### 6.1 Isännöitsijäntodistuksen liitteet

- Viimeksi vahvistettu tilinpäätös
- Viimeksi laadittu tilinpäätös
- Toimintakertomus
- Viimeksi laadittu talousarvio
- Viimeksi hyväksytty talousarvio
- Tilintarkastus- tai toiminnantarkastuskertomus
- Yhtiön energiatodistus

### 6.2 Muut liitteet

- Yhtiöjärjestys (pyydettyessä)
- Selvitys osakeanti-, optio- ym. oikeuden antamisvaltuuksista
- Selvitys yhtiöjärjestyksen kohtuuttomuutta koskevasta kanteesta
- Huoneiston pohjakuva
- Taloyhtiön kuntotodistus
- Rekisteröimätön yhtiöjärjestys
- Taloyhtiön kunnossapitotarveselvitys
- 
-